

# MAAPOLIITTINEN OHJELMA HATTULAN KUNTA

## Maapolitiikka on osa kunnan strategista suunnittelua

Suunnitelmallisesti kehittyvä yhdyskuntarakenne on kunnan ja sen asukkaiden hyvinvoinnin edellytys. Maapoliittinen ohjelma on kunnan strategisen suunnittelun väline, jota ohjaavat kunnan strategia ja maankäyttö- ja rakennuslaki. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella edistetään kunnan tavoitteiden saavuttamista.

Yhdyskuntarakenteen kehittäminen edellyttää pitkäjänteistä sitoutumista palvelu- ja yhdyskuntarakenteen valintoihin ja maapoliittisen toiminnan periaatteisiin. Myös silloin kun maanomistajan ja kunnan tavoitteet eivät kohtaa, kunnan tulee kyetä toimimaan valitun strategian mukaisesti ja tehdä tarvittavat päätökset.

Maapolitiikan johdonmukaisuuden vaatimus korostuu erityisesti maapoliittisten pakkotoimien käyttöä harkittaessa. Hyvä ja toimiva tapa varmistaa jatkuvuus ja luotettavuus maankäytön muutostilanteiden hoitamisessa on laatia maapoliittinen ohjelma, jonka valtuusto hyväksyy noudatettavaksi. Maapoliittinen ohjelma on julkinen asiakirja, josta jokainen voi saada tietoa kunnan maapoliittisista toimintalinjoista.

Käytännön maapolitiikka on maan hankkimista, tonttien tai rakennuspaikkojen luovuttamista, kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekoa sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamisen edistämistä.

Tämän ohjelman lisäksi Hattulan kunnan maapolitiikkaa ohjaavat Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, Maankäyttö- ja rakennuslaki, Hattulan kunnan rakennusjärjestys sekä mm. maa-alueiden käyttötarkoituksen ja rakennuspaikkojen muodostumisen osalta osayleiskaavat.

Tonttien ja muun kunnan maaomaisuuden hinnoista ja muista luovutusehdoista tehdään erilliset päätökset kunnanvaltuustossa. Kaikissa kunnan kiinteistökaupoissa sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksissa ja maankäyttösopimuksissa käytetään Kuntaliiton sopimusmalleja.

## Hattulan kunnan maankäytön tavoitteet

Hattulan kunnan maankäytön tavoitteena on varmistaa monipuoliset mahdollisuudet asumiseen ja yrittämiseen ja vapaa-aikaan. Tavoitteen saavuttamista edistetään monipuolisilla ja kohtuuhintaisilla tonteilla niin uusilla kuin jo nyt kaavoitetuilla alueilla.

Kunnan kehittymisen kannalta tarvittavien maa-alueiden on oltava käytettävissä oikea-aikaisesti ja oikeaan hintaan. Suunnitelmallisella maankäytöllä ja tonttitarjonnalla edistetään uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista kuntaan ja parannetaan jo kunnassa toimivien yritysten edellytyksiä toimia ja menestystä.

## Maan hankinta vapaaehtoisin kaupoin

Maan hankinta perustuu ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan. Kaavoitettavaa maata hankitaan pääasiassa keskeisten alueiden osayleiskaavan osoittamilta täydennys- ja laajenemisalueilta. Ensisijaisesti hankitaan nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäviä ja kunnallistekniikan piirissä tai sen välittömässä läheisyydessä olevia maa-alueita.

Maan hankinnassa tavoitellaan kohtuullista hintatasoa. Kunnan maksama hinta arvioidaan sijainnin, maaperän rakennettavuuden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella. Yhdyskuntarakenteen laajenemisen lisäksi maata voidaan hankkia myös suojele- ja virkistystarkoitukseen sekä vaihtomaaksi tulevia raakamaakauppoja varten. Tällöin noudatetaan alueelle tyyppillistä pelto- tai metsämaan hintatasoa.

### **Etuosto-oikeus**

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Kunnalla on etuosto-oikeus alueellaan sijaitsevassa kiinteistökaupassa maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojeletarkoitusta varten siten kuin etuostolaissa (5.8.1977/608) säädetään.

Keskeisten alueiden osayleiskaava on maankäytön suunnitelma joka käy etuoston perusteeksi. Etuosto-oikeutta käytettäessä maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu.

### **Lunastaminen**

Raakamaata voidaan hankkia myös lunastuslain mukaisella menettelyllä, mikäli vapaaehtoista maakauppaa varten tehtyyn kunnan ostotarjoukseen ei kuuden kuukauden kuluessa ole saatu myöntävää vastausta. Lunastaminen tapahtuu täydestä arvosta eikä näin lisää tai vähennä maanomistajan omaisuutta.

### **Kaavoitus**

Maankäyttö suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla. Keskeisten alueiden osayleiskaavan laajenemisalueet on yleiskaavan määräyksellä tarkoitettu otettavaksi käyttöön asemakaavoituksen kautta.

Uusien alueiden asemakaavoituksen lisäksi kunta ajantasaistaa olemassa olevia asemakaavoja niiden vanhentuneisuuden ja muutostarpeiden mukaan resurssiensa puitteissa.

### **Maankäyttösopimukset**

Uudisalueilla ja nykyisillä asemakaava-alueilla maan käyttötarkoituksen muuttuessa voidaan kaavoittaa myös yksityistä maata maankäyttösopimuksin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 12 a-luku)

Muuta kuin kunnan omistamaa maata kaavoitettaessa kunta voi tehdä maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, missä sovitaan osapuolten oikeuksista ja velvoitteista. Mikäli maanomistajalle asemakaavan laatimisesta aiheutuu merkittävää hyötyä, kunta perii kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset (mikäli kunta on näistä kustannuksista vastannut).

### **Kehittämiskorvaus**

Jos maanomistajan kanssa ei synny maankäyttösopimusta, kunta voi kaavoittaa alueen ja periä maanomistajalta kehittämiskorvauksena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneet kustannukset (mikäli kunta on vastannut näistä kustannuksista). Kehittämiskorvaus on enintään 50% asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

## **Asemakaavojen toteutumisen edistäminen**

Rakentamiskehотuksella (Maankäyttö- ja rakennuslaki 97§) voidaan edistää asemakaavan toteutumista rakentamatta jääneiden tonttien osalta. Kunta voi antaa rakentamiskehотuksen kahden vuoden kuluttua kaavan lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli kehотusta ei ole noudatettu kolmen vuoden kuluttua rakentamiskehотuksen antamisesta, kunnalla on oikeus lunastaa kehотuksen alainen alue voimassa olevan lunastuslain säädösten mukaisesti. Jo olemassa oleville yksityisille asemakaavatonteille menettelyä sovelletaan tämän maapoliittisen hyväksymispäätöksestä lukien.

Rakentamattomien tonttien korotettu kiinteistövero voi olla enimmillään 6 %. Korotetulla verolla kunta kannustaa tonttien omistajia toteuttamaan asemakaavassa tarkoitettu rakentaminen. Tontteja luovuttaessaan kunta määrittelee rakentamisvelvoitteen, jonka rikkominen voi johtaa kaupan purkautumiseen. Tästä päätetään erikseen kunnan tontinluovutusehdoissa.

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Ennen asemakaavaan perustuvaa lunastamista esitetään maanomistajalle vapaaehtoisia kauppaa.

Käsittelyt:

Tekninen lautakunta 19.6.2018

Kunnanhallitus 10.9.2018

Tekninen lautakunta 16.4.2019

Kunnanhallitus 24.9.2019

Kunnanhallitus 3.6.2019

Kunnanvaltuusto 19.6.2019

Kunnanhallitus 8.6.2020

Kunnanvaltuusto 17.6.2020

Kunnanhallitus 10.8.2020

Maankäyttöjaosto 21.10.2020

Elinvoimalautakunta 17.11.2020 / § 21